

Slunný byt 2+kk s balkonem, garážovým stáním a sklepem v Modřanech

12 300 000 Kč
za nemovitost

Mezi vodami, Praha 12, Praha

Dispozice bytu:	2+kk	Podlaží v domě:	7
Počet podlaží v domě:	12	Celková podlahová plocha:	68 m ²
Druh objektu:	smíšená	Stav objektu:	velmi dobrý
Vlastnictví:	osobní	Balkón:	3 m ²
Sklep:	3 m ²	Energetická náročnost:	B - Velmi úsporná

POPIS NEMOVITOSTI: Nabízíme k prodeji světlý byt 2+kk o užitné ploše 65 m² vč. balkonu v sedmém patře oceňované rezidence Zahálka mezi Vltavou a ulicí Modřanskou. Byt je orientovaný na východ, takže do něj proudí příjemné ranní světlo a díky Window Bay v ložnici působí mimořádně vzdušně.

Dispozici tvoří obytný prostor s plně vybavenou kuchyní o ploše 26,5 m², samostatná ložnice, koupelna s vanou a oddělené WC v podomítkovém provedení, vstupní předsíň a balkon o ploše 3,8 m² s výhledem do okolní zeleně. K bytu náleží také sklepní kóje a vlastní garážové stání v 1. podzemním podlaží. Celková plocha bytu s balkonem činí 65,1 m².

Interiér je řešený v nadčasovém provedení a do detailu. Na podlahách jsou plovoucí třívrstvé lamely z leštěného dubu, okna jsou v trojskle, v ložnici s hliníkovým oknem a vyhřívaným rámem. Kuchyňská linka v povrchu supermat nabízí velkou úložnou kapacitu, indukční desku s recirkulační digestoří a prémiové spotřebiče značky BOSCH. Interiérové dveře SAPELI mají zapuštěné panty a magnetické zámky, doplňuje je kvalitní kování M&T a řízené LED osvětlení s nastavitelným kuželem i teplotou světla. Do obývacího pokoje vedou skleněné oboustranně kyvné dveře s madlem od M&T s tvrzeným kroužkovým sklem a bezpečnostní fólií.

Bytový dům je železobetonový monolit z roku 2020, dokončený ve vysokém standardu, s výtahem. O čerstvý vzduch se po celý rok stará centrální rekuperace v provozu 24 hodin denně. Vytápění i ohřev teplé vody zajišťuje ústřední plynová kotelna domu a spotřeba je měřena pro každý byt zvlášť. Energetická náročnost budovy je ve třídě B. Na rok 2026 je měsíční předpis na platby SVJ 3.521,- Kč a zahrnuje vytápění, vodu, elektřinu společných prostor, výtah, úklid, pojištění, správu, fond oprav i náklady garážového stání. K tomu se hradí vlastní spotřeba elektřiny. Vyúčtování za rok 2024 skončilo přeplatkem a spotřeby bytu jsou pod průměrem domu, což potvrzuje hospodárny provoz.

Lokalita spojuje klid u řeky s rychlou dostupností města. Přímo za domem je veřejný park, golfové hřiště a oblíbená cyklostezka podél Vltavy. V docházkové vzdálenosti najdete mateřskou školu, restauraci Rosmarina na břehu řeky i další obchody a služby. Zastávka tramvají 3 a 17 i autobusu 190 je pár minut chůze, do centra se dostanete zhruba za 25 minut a automobilem máte rychlé napojení na městský okruh i obchodní centra Chodov a Anděl.

Byt ocení každý, kdo hledá moderní a hospodárné bydlení s vlastním parkováním a přírodou na dosah. Pokud vás naše nabídka zaujala, neváhejte se ozvat a rádi vám poskytneme další informace. Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.



Vyřizuje

Artem Saykin

Tel.: 603 455 857

GSM: +420 771 161 813

E-mail: artem.saykin@re-max.cz